

INVESTIR, DEFISCALISER ET DEVENIR PROPRIETAIRE, AVEC LE NOUVEAU « DISPOSITIF PINEL »

Le Nouveau « dispositif PINEL » vous permet d'acquérir un bien (pour un prix d'achat plafonné à 300 000 €) destiné à la location, en déduisant de votre impôt :

12% du prix, soit une réduction fiscale maximale de **36 000 €** pour une durée locative de **6 ans** ;
18% du prix, soit une réduction fiscale maximale de **54 000 €** pour une durée locative de **9 ans** ;
21% du prix, soit une réduction fiscale maximale de **63 000 €** pour une durée locative de **12 ans**.

Mais ce « dispositif PINEL » participant au financement de votre acquisition est réservé aux logements bénéficiant d'un très bon rapport QUALITE / PRIX :

- prix/m2 hors parking n'excédant pas 5 500 € *
- Haute qualité de construction et isolation thermique, permettant économie d'énergie et respect de l'environnement.

Les appartements de la « VILLA MARIE-HENRIETTE » répondent à cette double exigence : prix et qualité, puisqu'ils bénéficient du label **RT2012**, meilleur niveau de performance énergétique délivré aux Bâtiments Basse Consommation.

Les caractéristiques propres à la « VILLA MARIE HENRIETTE » vous permettent donc :

- d'investir avec l'aide de l'état et de réaliser d'importantes économies d'impôts,
- de réduire votre consommation d'énergie et les charges à venir,
- de valoriser votre bien, sur le marché locatif comme en cas de revente.

« LE DISPOSITIF PINEL » MODE D'EMPLOI

• Pour bénéficier du Dispositif PINEL vous devez vous engager à louer nu pendant au moins 6 ans (Il est possible de signer deux baux de 3 ans), au titre de résidence principale du locataire – **AVANTAGE IMPORTANT** : Vous pouvez aujourd'hui louer à un membre de votre famille, ascendant ou descendant, détaché de votre foyer fiscal.

• Il faut également respecter :

- Le **plafond de ressources de vos locataires** (revenus fiscaux : RFR année n-2 **) selon le nombre d'occupants du logement ; ainsi à Versailles (si bail signé en 2014) pour une personne le plafond est de 36 800 €, pour un couple il est de : 55 400 € ...

- Le **plafond de loyer défini par secteur géographique**. A Versailles pour 2014 ce plafond est fixé à 16,72 €/m2 avec application d'un coefficient correctif permettant de relever ce prix d'environ 15 à 20% en fonction de la surface du logement ***. Le prix plafond ainsi obtenu est donc de l'ordre de 20 €/m2 pour les surfaces proposées.

EXEMPLE : : studio 1er ét de 35,88 m2 + balc 8,68 m2 = 215 000 € (hors pk); prix = 230 000 € (pk la surface utile est donc de : 35,88 + 8,68 /2 = 40,22m2.

- Le prix/m2 (hors pk) est donc de 215 000 € / 40,22 = 5 345 € ;
- Le loyer sera donc: (0,7+19/ 40,22) =1.17x16, 72 €/m2 = 19,6 €/m2 x40, 22 m2 = 788 € /mois
- Loyer pk inclus sera de 900 € /mois, soit sur 1 an des revenus locatifs de 10 800 €
- Revenus annuels : loyers 10 800 € + éco fiscale 2% x 230 000 € = 15 400 €
Soit une rentabilité brute - hors frais notaire et impôts sur revenus fonciers - d'environ 6,7 %

Pour valider votre projet nous sommes à même d'établir avec vous une étude précise de votre investissement, des économies d'impôts réalisées et des revenus locatifs générés.

* Prix plafond calculé en prenant la surface utile = surface habitable majorée de la moitié des surfaces annexes, limitée à 8 m2.

** RFR : c'est le revenu fiscal de référence de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement. Le RFR est indiqué sur la feuille d'avis d'imposition ; il faut prendre celui de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du bail.

***Le coefficient multiplicateur à appliquer = (0,7 + 19/S) ; S est la surface utile de l'appartement (voir * ci-dessus)